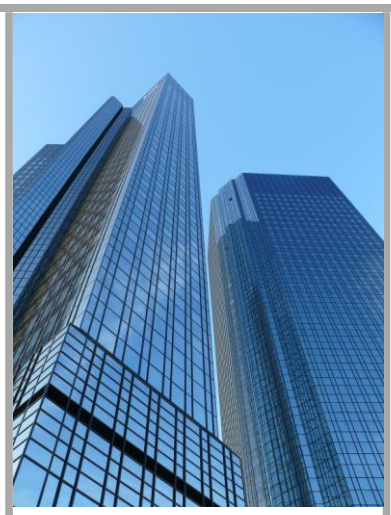
eccontis informiert



Ausgabe 3/2013

vom 25.1.2013

Diese Information behandelt ein Thema aus der Sparte Immobilien

Eintragungsgebühr im Grundbuch

Die Information wird dem Nutzer von eccontis treuhand gmbh freigiebig zur eigenen Information zur Verfügung gestellt. Aufgrund der gebotenen Knappheit der Meldungen kann diese Information eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. eccontis übernimmt keine Haftung für Schäden, welcher Art immer, aufgrund der Verwendung der hier angeführten Informationen. eccontis übernimmt insbesondere keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts.

Medieninhaber und Herausgeber: eccontis treuhand gmbh wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft, 4048 Linz-Puchenau, Karl-Leitl-Straße 1

eccontis treuhand gmbh
wirtschaftsprüfungs- und steuerberatungsgesellschaft

www.eccontis.at

Grundbucheintragungsgebühr NEU

Mit eccontis informiert 35/2012 haben wir bereits im Oktober 2012 über geplante Änderungen bei der Eintragungsgebühr berichtet. Da es bis zur Beschlussfassung durch den Nationalrat noch zu Änderungen gekommen ist, fassen wir den seit 1.1.2013 gültigen Gesetzesstand wie folgt zusammen:

Die neue Gesetzeslage sieht als **einheitliche Bemessungsgrundlage** für die Eintragungsgebühr für sämtliche Arten des Liegenschaftserwerbs den **Verkehrswert** vor.

Einige Erwerbsvorgänge werden jedoch **begünstigt**. Für diese soll anstelle des Verkehrswertes der **3fache Einheitswert**, **maximal jedoch 30 %** des Verkehrswertes, als Bemessungsgrundlage herangezogen werden:

- Bei Übertragung einer Liegenschaft innerhalb eines im Gesetz klar definierten Familienkreises. Dies betrifft Übertragungen an:
  - Ehegatten;
  - eingetragenen Partner oder Lebensgefährten, sofern die Lebensgefährten einen eingetragenen Hauptwohnsitz haben oder hatten;
  - Verwandte oder Verschwägerte in gerader Linie;
  - Wahl-, Stief- oder Pflegekinder oder deren Kinder, Ehegatten oder eingetragene Partner;
  - Geschwister, Nichten oder Neffen des Überträgers.

  Die Begünstigung gilt hier unabhängig davon, ob die Übertragung entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt und auch unabhängig vom Verwendungszweck der Liegenschaft. Sie ist daher sowohl für private Liegenschaftsübertragungen als auch für Übertragungen von land- und forstwirtschaftlich oder betrieblich genutzten Grundstücken anwendbar.
- Bei Übertragung einer Liegenschaft aufgrund
  - einer Verschmelzung, Umwandlung, Einbringung, Realteilung, Spaltung oder eines Zusammenschlusses von Gesellschaften,
  - eines Erwerbsvorgangs zwischen einer Gesellschaft und ihrem Gesellschafter oder
  - der Vereinigung aller Anteile einer Personengesellschaft.

Die Begünstigungen gelten in beiden Fällen auch für die Übertragung ideeller Anteile an den Grundstücken oder Liegenschaften.

Das Gericht berücksichtigt die günstige Bemessungsgrundlage nicht automatisch. Die Begünstigung wird nur wirksam, wenn sie anlässlich der Gerichtseingabe unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage und Beilage bestimmter Urkunden in Anspruch genommen wird.

.

Laut den Erläuterungen zum Gesetz soll es für den Nachweis des Verkehrswertes nicht erforderlich sein, ein spezielles Sachverständigengutachten vorzulegen. Die beteiligten Parteien sind aber zur Mitwirkung verpflichtet.

Wird der Mitwirkungspflicht der Partei hinsichtlich Bezifferung und Plausibilisierung der Bemessungsgrundlage nicht hinreichend oder gar nicht nachgekommen, kann die Bemessungsgrundlage vom Gericht geschätzt werden.

Fazit:

Übertragungen innerhalb der Familie werden auch 2013 in der Regel nicht teurer werden. Bei Umgründungen hingegen wird im Vergleich zur bisherigen Rechtslage sehr wohl eine höhere Eintragungsgebühr anfallen.

Ausblick Grunderwerbsteuer:

Seit 1.1.2013 sind die Berechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr unterschiedlich geregelt. Der VfGH hat mit Erkenntnis vom 27.11.2012 nunmehr auch die Bemessung der Grunderwerbsteuer (auf Basis veralteter Einheitswerte) als verfassungswidrig aufgehoben und dem Gesetzgeber eine Reparaturfrist bis 31.5.2014 gesetzt.

Ob im Zuge dieser Neuregelung wieder eine einheitliche Bemessungsgrundlage für Eintragungsgebühr und Grunderwerbsteuer geschaffen wird und wie diese aussehen wird, kann derzeit nicht beurteilt werden und bleibt abzuwarten.

eccontis informiert bestellen/abmelden:
Wenn wir unsere „eccontis informiert" noch an eine andere E-Mail-Adresse Ihres Unternehmens senden sollen, so klicken Sie bitte hier...
Sollten Sie zukünftig keine „eccontis informiert" mehr von uns erhalten wollen, so klicken Sie bitte hier...